



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**Visoki trgovački sud Republike Hrvatske**  
Berislavićeva 11, Zagreb

Poslovni broj: 28 PŽ-2726/2022-6

## U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

### P R E S U D A

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Maria Vukelića, predsjednika vijeća, doc. dr. sc. Jelene Čuveljak, suca izjavitelja i Kamelije Parać, člana vijeća, u stečajnom postupku nad dužnikom JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, iz Zagreba, Vladimira Filakovca 13, OIB 68860828547, odlučujući o žalbi razlučnog vjerovnika MASLINOVI DVORI d.o.o. iz Zagreba, Zadarska 77, OIB 40302320266, protiv rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-3082/2019 od 20. svibnja 2022., u sjednici vijeća održanoj 12. listopada 2022.

r i j e š i o j e

Odbija se žalba razlučnog vjerovnika Maslinovi Dvori d.o.o. kao neosnovana i potvrđuje rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-3082/2019 od 20. svibnja 2022. u točkama I., III. i IV. izreke.

### Obrazloženje

1. Pobijanim rješenjem označenim u izreci ovog rješenja prvostupanjski je sud odredio prodaju u stečajnom postupku nekretnina stečajnog dužnika Jankomir Nekretnine d.o.o. u stečaju (suvlasničkih dijelova) pobliže navedenih u izreci tog rješenja uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi, a koje nekretnine su upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb (točka I. izreke rješenja). Nadalje, iz tog rješenja proizlazi da je na predmetnim nekretninama upisano razlučno pravo za korist vjerovnika Maslinovi dvori d.o.o. (točka II. izreke rješenja), odredio je da će se zaključkom o prodaji utvrditi vrijednost nekretnina te način i uvjeti prodaje te je određen upis zabilježbe tog rješenja o prodaji kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel (točke III. i IV. izreke). Tako je prvostupanjski sud odlučio primjenom odredbi članka 247. stavaka 1., 2. i 3. Stečajnog zakona („Narodne novine” broj 71/15 i 104/17) jer u odnosu na nekretnine na kojima postoji razlučno pravo vjerovnika Maslinovi dvori d.o.o. ne postoje zapreke za prodaju u stečajnom postupku budući da u odnosu na te nekretnine nije upisana zabilježba ovrhe; pri tome, sud smatra da ne postoji zapreka za prodaju suvlasničkog dijela nekretnina na kojima postoji razlučno pravo jer se na odgovarajući način primjenjuju

pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, a sukladno članku 81. stavku 2. Ovršnog zakona („Narodne novine” broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17 i 131/20).

2. Protiv točaka I., III. i IV. izreke tog rješenja žalbu je podnio razlučni vjerovnik „Maslinovi dvori“ pobijajući ga zbog bitne povrede odredaba postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava. Žalitelj smatra da je bitna povreda odredaba parničnog postupka u tome jer je sud svoju odluku utemeljio na nedopuštenim raspolaganjima stečajnog upravitelja Gorana Jujnović Lučić po osnovu njegova prijedloga od 22. ožujka 2022. za unovčenje cjelokupne imovine stečajnog dužnika – nekretnine pod razlučnim pravom, a koji prijedlog je utemeljen na notornim neistinama i manipulativno i neistinito prikazanom činjeničnom stanju imovine stečajnog dužnika kao i parničnim postupcima u tijeku u odnosu na razlučna prava razlučnih vjerovnika ovog stečajnog postupka. Osim toga, žalitelj ističe i činjenicu da postoji apsolutna zapreka za prodaju nekretnina jer je u tijeku parnični postupak pod poslovnim brojem P-1848/21 pokrenut od strane Podsused Nekretnine d.o.o. protiv žalitelja kojim se pobija upis založnog prava u korist vjerovnika Maslinovi dvori d.o.o. i u kojem se zahtijeva brisanje upisanog založnog prava pod brojem Z-2006/2020 i to upravo na nekretninama nad kojim je pobijanim rješenjem određena prodaja. Zbog navedenog, žalitelj smatra da nisu ispunjene pretpostavke za prodaju navedenih nekretnina sve do pravomoćnog okončanja postupka poslovni broj P-1848/21 i što je stečajni upravitelj zloupotrijebio procesna ovlaštenja budući da je isti bio upoznat s činjenicom postojanja navedenog parničnog postupka u tijeku. Žalitelj ističe da je stečajni upravitelj predložio prodaju cjelokupne imovine stečajnog dužnika i to kao funkcionalne cjeline te da je netočno utvrđeno činjenično stanje budući da upis prijenosa založnog prava za korist Podsused Nekretnine d.o.o. nije pravomoćno upisan jer je stečajni upravitelj podnio prigovor na zakonitost upisa prijenosa založnog prava za korist Podsused Nekretnine d.o.o.. U odnosu na te nekretnine upisana ne zabilježba ovrhe na temelju rješenja poslovni broj Ovr-2929/19 Općinskog građanskog suda u Zagrebu od 27. siječnja 2020., slijedom čega u odnosu na te nekretnine nisu ispunjenje pretpostavke za prodaju u stečajnom postupku. Nadalje, u odnosu na nekretnine navedene u izreci pobijanog rješenja na kojima postoji žaliteljevo razlučno pravo ne postoji zapreka za prodaju u stečajnom postupku jer u odnosu na te nekretnine nije upisana zabilježba ovrhe, no postoji parnični postupak poslovni broj P-1848/21 kojeg je pokrenuo Podsused Nekretnine d.o.o. protiv žalitelja radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji. Nesporno je da je žalitelj na temelju pravovaljane pravne osnove (Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 7. siječnja 2020.) upisao založno pravo na predmetnim nekretninama (suvlasničkim dijelovima tih nekretnina) no, tužbenim zahtjevom u predmetu poslovni broj P-1848/21 traži se da se proglasi bez učinka prema stečajnom masi predmetni Sporazum i da se naloži zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog građanskog suda u Zagrebu brisanje založnog prava. U nastavku žalbe žalitelj navodi koje su sve tražbine vjerovnika utvrđene i osporene u stečajnom postupku te navodi sporove koji se vode te smatra da (i) ti sporovi predstavljaju zapreku za donošenje rješenja o prodaji. Stoga žalitelj predlaže da se pobijano rješenje ukine; ujedno žalitelj predlaže da se naloži prvostupanjskom sudu da sukladno članku 10. stavku 5. Zakona o parničnom postupku u vezi s člankom 10.

Stečajnog zakona provede postupak utvrđenja postojanja ili nepostojanja zlouporabe procesnih ovlaštenja od strane stečajnog upravitelja Gorana Jujnović Lučić.

Dana 14. lipnja 2022. vjerovnici Amra Bajraktarević Merkaš i Siniša Josip Pavlinić, vl. obrta Mald i (kao i žalitelj) su podnijeli odgovor na žalbu u kojem u bitnom navode da je žalba osnovana te predlažu uvažiti prijedlog iz te žalbe.

### 3. Žalba razlučnog vjerovnika nije osnovana.

Ispitavši pobijane dijelove rješenja temeljem odredbe članka 365. stavaka 1. i 2., te članka 381. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 25/13, 70/19 i 80/22) u vezi s člankom 10. Stečajnog zakona u granicama razloga određenih u žalbi, te pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz članka 354. stavak 2. točka 2., 4., 8., 9., 13. i 14. Zakona o parničnom postupku i na pravilnu primjenu materijalnog prava, osim u odnosu na primjenu materijalnog prava u odluci o troškovima postupka, ovaj sud nalazi da je prvostupanjski sud donio pravilnu i na zakonu osnovanu odluku.

4. Iz spisa proizlazi da je nakon pravomoćnog rješenja o otvaranju stečajnog postupka nad društvom Jankomir Nekretnine d.o.o. u stečaju stečajni upravitelj 22. ožujka 2022. podnio prijedlog za prodaju predmetnih nekretnina (uz još neke druge nekretnine stečajnog dužnika) na kojima postoji razlučno pravo u korist društva Maslinovi dvori d.o.o. (str. 3628.-3629. spisa). Nadalje, iz izvadaka iz zemljišnih knjiga koje je stečajni upravitelj dostavio uz taj prijedlog proizlazi da na tim nekretninama (a za razliku od nekretnina u odnosu na koje je razlučni vjerovnik Podsused Nekretnine d.o.o.) prije upisa založnog prava na suvlasničkim dijelovima nekretnina u korist društva Maslinovi dvori d.o.o. nije bila upisana zabilježba ovrhe (str. 3638.-3639., 3642.-3643. i 3648.-3649. spisa), a što je i prvostupanjski sud pravilno utvrdio. Osim toga, prema obrazloženju pobijanog rješenja prvostupanjski sud je i uvidom u Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra utvrdio da prije upisa založnog prava u korist razlučnog vjerovnika Maslinovi dvori d.o.o. nikakvog upisa zabilježbe ovrhe nije bilo; uostalom, trgovačko društvo Maslinovi dvori d.o.o. je u podnesku od 25. ožujka 2022. sa str. 3713. spisa (kojeg je podnio sudu zajedno sa Sinišom Josipom Pavlinićem, vl. obrta Mald i Amrom Barjaktarević Merkaš) naveo da „nije sporno da je vjerovnik Maslinovi Dvori d.o.o. jedini pravovaljani upisani razlučni vjerovnik“ na suvlasničkim dijelovima nekretnina koje je sud naveo u točki I. izreke pobijanog rješenja. Nadalje, razlučni vjerovnik Maslinovi dvori d.o.o. kao i vjerovnici Siniša Josip Pavlinić, vlasnik obrta Mald i Amra Barjaktarević Merkaš su u podnesku od 25. ožujka 2022. kojim su predložili odbacivanje prijedloga stečajnog upravitelja za donošenjem rješenja o prodaji nekretnina naveli da „odredbe Ovršnog zakona ne propisuju provedbu ovrhe nad suvlasničkim dijelovima nekretnine odnosno da sukladno članku 81. stavku 1. Ovršnog zakona predmet ovrhe može biti samo nekretnina kao cjelina određena pravilima koja uređuju vlasništvo i druga stvarna prava“ (str. 3713. spisa); osim toga, navedeni vjerovnici su se protivili rješenju o prodaji smatrajući da stečajni upravitelj imovinu može prodati/unovčiti samo sukladno odluci skupštine vjerovnika, no stečajni vjerovnici nikakvu odluku o tome nisu donijeli. Razlučni vjerovnik Maslinovi dvori

d.o.o. se u svom kasnijem podnesku od 28. ožujka 2022 izričito protivio unovčenju imovine stečajnog dužnika na kojoj ima razlučno pravo prije nego se održi skupština vjerovnika jer „u dosadašnjem tijeku postupka nisu donesene odluke od posebne važnosti za daljnji tijek stečajnog postupka” u smislu članka 228. stavka 2. Stečajnog zakona (str. 3739. spisa). Na temelju tako provedenog postupka, prvostupanjski je sud donio pobijano rješenje.

5. Odredbom članka 247. stavka 1. Stečajnog zakona je propisano da se nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnoga upravitelja ili razlučnog vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini s time da se pravila o obustavi postupka ne primjenjuju. Prema stavku 2. istoga članka Stečajnog zakona o prodaji nekretnine iz stavka 1. tog članka sud odlučuje rješenjem protiv kojeg pravo na žalbu imaju stečajni upravitelj i razlučni vjerovnici, a u rješenju o prodaju nekretnine sud će odrediti da se nekretnina prodaje u stečajnom postupku te će se u zemljišnoj knjizi upisati zabilježba rješenja o prodaji nekretnine. Člankom 247. stavkom 3. Stečajnog zakona je propisano da će sud zaključkom o prodaji utvrditi vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjete prodaje.

Prvostupanjski je sud pravilno donio pobijano rješenje. Naime, kako je ranije navedeno u ovoj odluci, stečajni upravitelj je podnio prijedlog da se u stečajnom postupku prodaju nekretnine stečajnog dužnika na kojima postoji razlučno pravo pa tako i nekretnine dužnika na kojima je, u suvlasničkom dijelu, uknjiženo založno pravo u korist trgovačkog društva Maslinovi dvori d.o.o. Slijedom navedenog, društvo Maslinovi dvori d.o.o. je u smislu članka 149. Stečajnog zakona razlučni vjerovnik, a što uostalom i sam žalitelj u podnesku od 28. ožujka 2022. ne osporava. Prema tome, budući da je stečajni upravitelj podnio prijedlog da se (i) suvlasnički dijelovi nekretnina na kojima postoji razlučno pravo prodaje u stečajnom postupku, to su ispunjene obje zakonske pretpostavke za donošenjem rješenja o prodaji iz članka 247. stavka 1. Stečajnog zakona.

Nadalje, sud prvog stupnja pravilno smatra da ne postoji zapreka za prodaju suvlasničkog dijela nekretnine stečajnog dužnika budući da se odgovarajućom primjenom pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini sukladno članku 247. stavku 1. Stečajnog zakona primjenjuje (i) odredba članka 81. stavka 2. Ovršnog zakona koja propisuje ako je glede neke nekretnine uspostavljeno suvlasništvo (idealni suvlasnički dio nekretnine), taj dio nekretnine može biti samostalan predmet ovrhe glede kojega se na odgovarajući način primjenjuju pravila Ovršnog zakona o ovrsi na nekretninama. S tim u vezi ovaj sud posebno naglašava da se većina žalbenih navoda žalitelja odnosi na nekretnine na kojima postoji razlučno pravo društva Podsused nekretnine d.o.o., no, kako sud prvog stupnja nije pobijanim rješenjem odlučio da će se (i) te nekretnine prodati u stečajnom postupku (jer je u odnosu na te nekretnine ovršni postupak u tijeku te je u zemljišnim knjigama upisana zabilježba ovrhe), to su navedeni žalbeni navodi irelevantni za ispitivanje pravilnosti i zakonitosti pobijanog rješenja.

Jednako tako, pozivanje žalitelja na činjenicu da je u tijeku parnični postupak radi pobijanja pravne radnje kojom je žalitelj stekao založno pravo i u kojem se

zahtjeva brisanje upisanog založnog prava također nema utjecaja na pravilnost i zakonitost pobijanog rješenja. Naime, samo vođenje tog postupka u kojem nesporno nije donesena pravomoćna sudska odluka nema utjecaja na postojanje založnog prava upisanog u zemljišnoj knjizi i, povezano s time, na razlučno pravo žalitelja.

Slijedom navedenog, žalbu razlučnog vjerovnika je valjalo odbiti kao neosnovanu i potvrditi točke I., III. i IV. izreke prvostupanjskog rješenja, a na temelju odredbe članka 380. točke 2. Zakona o parničnom postupku u vezi s člankom 10. Stečajnog zakona.

Zagreb, 12. listopada 2022.

Predsjednik vijeća  
Mario Vukelić

Broj zapisa: **eb312-c4147**

Kontrolni broj: **0e2a5-48200-0a964**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=MARIO VUKELIĆ, L=ZAGREB, O=VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Visoki trgovački sud Republike Hrvatske** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.